



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 918 127
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KLP EIENDOM OSLO HOLDING AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 10
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Almvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.01.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	8		
Annen driftskostnad	8	188 000	475 000
Sum kostnader		188 000	475 000
Driftsresultat		-188 000	-475 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 177 568 000	1 304 391 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	156 708 000	81 042 000
Annen renteinntekt		3 010 000	706 000
Sum finansinntekter		1 337 286 000	1 386 139 000
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2		-52 000 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	216 995 000	109 871 000
Annen rentekostnad			552 000
Annen finanskostnad			7 698 000
Sum finanskostnader		216 995 000	66 122 000
Netto finans		1 120 290 000	1 320 018 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 120 102 000	1 319 542 000
Skattekostnad på resultat	7	248 291 000	280 736 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		871 811 000	1 038 806 000
Årsresultat		871 811 000	1 038 806 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		871 811 000	1 038 806 000
Totalresultat		871 811 000	1 038 806 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	1 232 851 000	1 340 020 000
Overført fra annen egenkapital	6	-361 040 000	-301 214 000
Sum overføringer og disponeringer		871 811 000	1 038 806 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	104 273 000	82 150 000
Sum immaterielle eiendeler		104 273 000	82 150 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	21 976 723 000	21 874 147 000
Investering i annet foretak i samme konsern	2		
Lån til foretak i samme konsern	3	3 015 356 000	2 369 673 000
Investeringer i aksjer og andeler	2		
Sum finansielle anleggsmidler		24 992 078 000	24 243 819 000
Sum anleggsmidler		25 096 351 000	24 325 970 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 226 881 000	1 386 926 000
Andre kortsiktige fordringer		214 000	5 000
Sum fordringer		1 227 095 000	1 386 931 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 9	56 641 000	45 334 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		56 641 000	45 334 000
Sum omløpsmidler		1 283 736 000	1 432 266 000
SUM EIENDELER		26 380 087 000	25 758 235 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	10 000 000	10 000 000
Overkurs	6	20 240 901 000	20 601 941 000
Sum innskutt egenkapital		20 250 901 000	20 611 941 000
Annen egenkapital	6		
Sum egenkapital		20 250 901 000	20 611 941 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 473 108 000	3 424 320 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 473 108 000	3 424 320 000
Sum langsiktig gjeld		4 473 108 000	3 424 320 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	3		
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 656 078 000	1 721 974 000
Gjeld til selskap i samme konsern	3		
Sum kortsiktig gjeld		1 656 078 000	1 721 974 000
Sum gjeld		6 129 186 000	5 146 295 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 380 087 000	25 758 235 000



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Årsberetning 2023

Virksomhetens art

KLP Eiendom Oslo Holding AS er et eiendomsselskap som eier og forvalter eiendommer. Selskapet er et heleid datterselskap av KLP Eiendom AS, og er selv morselskap til alle eiendomsselskaper i region Oslo. Datterselskapene har som formål å erverve, eie, utvikle og forvalte næringseiendom og relatert virksomhet. Hovedkontoret til KLP Eiendom Oslo Holding AS og selskapets datterselskaper er lokalisert i Oslo. Selskapet er stiftet i januar 2016.

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for selskapet fordi morselskapet Kommunal Landspensjonskasse gjensidige forsikringsselskap konsernregnskap omfatter KLP Eiendom Oslo Holding AS med datterselskaper.

Resultater

Selskapet hadde negativt driftsresultat i 2023 på TNOK -188, sammenlignet med TNOK -475 i 2022. Netto finansposter utgjorde for 2023 TNOK 1.120.290, hvorav inntekt på investeringer i datterselskap var på TNOK 1.177.568. Renteinntekter og rentekostnader på konsernmellomværende utgjorde henholdsvis TNOK 156.708 og TNOK -216.995. Resultat før skattekostnad ble TNOK 1.120.102 i 2023, og etter skattekostnad på TNOK 248.291 ble årets resultat TNOK 871.811.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap, balanse med tilhørende noter en rettvise oversikt over utvikling, resultat og stilling ved årsskiftet.

Selskapet har ikke arbeidet med særskilte forsknings- og utviklingsarbeider.

Disponering av årets resultat

Selskapets årsresultat på TNOK 871.811, foreslås disponert som følger:

Netto avgitt konsernbidrag	TNOK 1.232.851
Overført fra annen egenkapital	TNOK -361.040
Sum disponering av årets resultat	<u>TNOK 871.811</u>

Styre, arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. Søsterselskapet KLP Eiendom Oslo AS er forretningsfører for selskapet. Styret består av 2 menn og 1 kvinne. Selskapet følger KLPs overordnede likestillingspolicy. Utover dette anses det ikke nødvendig å iverksette ytterligere tiltak for å fremme likestilling.

For styremedlemmer i KLP-konsernet er det tegnet styreansvarsforsikring. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av styremedlem. Forsikringen er tegnet hos et eksternt selskap.



Samfunnsansvar

Etter det styret kjenner til, forurenses ikke selskapets virksomhet det ytre miljø. KLP Eiendom er miljøsertifisert i hht ISO 14001. Konsernet har utarbeidet en langsiktig handlingsplan for å redusere avfall, samt energi- og vannforbruket i egenforvaltede eiendommer. For ytterligere forhold henvises det til KLPs samfunnsansvarsomtale.

Når det gjelder omtale tilknyttet menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter, i tråd med Åpenhetsloven, så henvises det til KLPs bærekraftregnskap.

Kapitalforhold og finansiell risiko

Selskapets totale egenkapital er per 31.12.2023 TNOK 20.250.901. KLP Eiendom AS eier alle aksjene i selskapet.

Styret vurderer selskapets finansielle risiko som lav. Risikoen knyttet til fall i markedsverdi på eiendommer anses ubetydelig siden historisk kost, som er benyttet i datterselskapene, er langt under markedsverdi for de fleste av datterselskapenes eiendommer. Kredittrisiko vurderes også som liten da hovedtyngden av datterselskapenes leietakere er store, solide selskaper og offentlige etater. Likviditetsrisikoen er ubetydelig.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var TNOK -57.675. Vesentlig forskjell mellom operasjonelle aktiviteter og resultat etter skatt på skyldes hovedsakelig inntekter fra investeringer i datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var TNOK 1.377.886 og tilsvarende tall fra finansieringsaktiviteter var på TNOK -1.308.904. Dette gir en beholdning av kontanter og bankinnskudd per 31.12 på TNOK 56.641 og likviditetssituasjonen anses tilfredsstillende med hensyn til å dekke selskapets løpende forpliktelser.

Fortsatt drift

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstedet. Selskapets ultimate eier, Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringsselskap, er meget solid og alle investeringer vil bli finansiert med egenkapital. Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset.

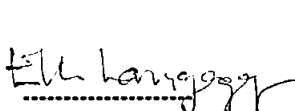
Hendelser etter årsskiftet

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning ved bedømmelse av selskapet.

Fremtidig utvikling

Utviklingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS avhenger av utviklingen i selskapets datterselskaper. Datterselskapene har svært mange interessante prosjekter i utvikling som vil gi god verdiskapning i kommende år. Selskapet er etter styrets oppfatning godt posisjonert for videre lønnsom utvikling.

Oslo, den 25. januar 2024
Styret for KLP Eiendom Oslo Holding AS


Ellen Langeeggen
styremedlem


Gunnar Gjørtz
styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem

Sensitivitet: Begrenset



Resultatregnskap			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	8	188	475
Sum driftskostnader		<u>188</u>	<u>475</u>
Driftsresultat		<u>-188</u>	<u>-475</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	1 177 568	1 304 391
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	156 708	81 042
Annen renteinntekt		3 010	706
Reversering(-) / nedskr. (+) aksjer datterselskap	2	0	-52 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	216 995	109 871
Tap ved realisasjon av aksjer / andeler i datterselskap		0	552
Annen finanskostnad		0	7 698
Resultat av finansposter		<u>1 120 290</u>	<u>1 320 018</u>
Resultat før skattekostnad		1 120 102	1 319 542
Skattekostnad på resultat	7	248 291	280 736
Resultat		<u>871 811</u>	<u>1 038 806</u>
Årsresultat		<u>871 811</u>	<u>1 038 806</u>
Overføringer			
Netto avgitt konsernbidrag	6	1 232 851	1 340 020
Overført fra annen egenkapital	6	-361 040	-301 214
Sum overføringer		<u>871 811</u>	<u>1 038 806</u>



Balanse			
KLP Eiendom Oslo Holding AS			
Alle tall i hele 1.000 kroner			
Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	104 273	82 150
Sum immaterielle eiendeler		<u>104 273</u>	<u>82 150</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	21 976 723	21 874 147
Lån til foretak i samme konsern	3	3 015 356	2 369 673
Sum finansielle anleggsmidler		<u>24 992 078</u>	<u>24 243 819</u>
Sum anleggsmidler		<u>25 096 351</u>	<u>24 325 970</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer på selskap i samme konsern	3	1 226 881	1 386 926
Andre kortsiktige fordringer		214	5
Sum fordringer		<u>1 227 095</u>	<u>1 386 931</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4, 9	56 641	45 334
Sum omløpsmidler		<u>1 283 736</u>	<u>1 432 266</u>
Sum eiendeler		<u>26 380 087</u>	<u>25 758 235</u>

**Balanse**

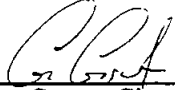
KLP Eiendom Oslo Holding AS

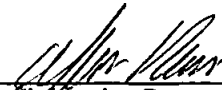
Alle tall i hele 1.000 kroner

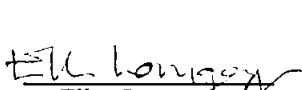
Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	10 000	10 000
Overkurs	6	20 240 901	20 601 941
Sum innskutt egenkapital		<u>20 250 901</u>	<u>20 611 941</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	0
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>0</u>
Sum egenkapital		<u>20 250 901</u>	<u>20 611 941</u>
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 473 108	3 424 320
Sum annen langsiktig gjeld		<u>4 473 108</u>	<u>3 424 320</u>
Kortsiktig gjeld			
Skyldig konsernbidrag	3, 7	1 656 078	1 721 974
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 656 078</u>	<u>1 721 974</u>
Sum gjeld		<u>6 129 186</u>	<u>5 146 295</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 380 087</u>	<u>25 758 235</u>

Oslo, 25.01.2024

Styret i KLP Eiendom Oslo Holding AS


Gunnar Gjørtz
Styrets leder


Christopher Raanaas
styremedlem


Ellen Langeeggen
styremedlem



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Kontantstrømpoppstilling

KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:

	1.000kr. 2023	1.000kr. 2022
Inn-/utbetalinger varer og tjenester	-397	2 089
Innbetalinger av renter	159 717	81 748
Utbetaling av renter	-216 995	-118 122
Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter 1)	-57 675	-34 285

KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:

Innbetalinger ved salg mv. av aksjer og andeler	0	28 631
Utbetalinger ved kjøp mv. av aksjer og andeler	-325 220	-295 380
Innbetalinger fra investeringer i finansielle anleggsmidler	1 703 106	1 690 931
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 377 886	1 424 181

KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:

Inn-/utbetalinger lån til konsernselskaper	-635 718	-174 727
Inn-/utbetalinger lån fra konsernselskaper	1 048 788	331 583
Innbetalinger egenkapital	0	0
Utbetalinger av konsernbidrag til konsernselskaper	-1 721 974	-1 640 498
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 308 904	-1 483 642

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	11 307	-93 745
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	45 334	139 080

KONTANTBEHOLDNING PR. 31.12	56 641	45 334
------------------------------------	---------------	---------------

AVSTEMMING:

Resultat før skattekostnad	1 120 102	1 319 542
Periodens betalte skatt	0	0
Endring i leverandørgjeld	0	-89
Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-1 177 568	-1 356 213
Endring i andre tidsavgrensninger	-209	2 475
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-57 675	-34 285

Sensitivitet: Begrenset



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsakikk i Norge. Selskapet er stiftet 8. januar 2016. Alle tall er i tusen norske kroner dersom annet ikke er oppgitt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre prinsipper og redegjøres for nedenfor.

Aksjer og andeler i datterselskap

Investeringer i aksjeselskap er vurdert etter kostmetoden, mens investeringer i ansvarlige selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden. Samtlige datterselskap har forretningskontor i Oslo.

Mottatte konsernbidrag, som er opptjent i eierperioden, inntektsføres under finansinntekter, som inntekt fra investering i datterselskap. Konsernbidrag som er mottatt, og som er opptjent før konsernets eierperiode, reduserer anskaffelseskostnad på aksjene i datterselskap.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetningen til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Skatter

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnad knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag regnskapsføres i det selskapet inntekten er opptjent.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende eller skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen. Det avsettes skatt på resultatforskjeller til ANSene som føres etter egenkapitalmetoden.

Skatt på avgitt konsernbidrag som er ført som økt kostpris på aksjer i andre selskaper, og skatt på mottatt konsernbidrag som er ført direkte mot egenkapitalen, er ført direkte mot skatt i balansen (føringen skjer mot betalbar skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på betalbar skatt og mot utsatt skatt hvis konsernbidraget har hatt virkning på utsatt skatt).

Feil i tidligere års regnskap

Korrigering av vesentlige feil i tidligere årsregnskap føres mot egenkapitalen, og sammenligningstallene omarbeides tilsvarende. Se omtale note 6.

Konsernregnskap

Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for KLP Eiendom Oslo AS fordi selskapet med datterselskaper inngår i konsernregnskapet til Kommunal Landspensjonskasse gjensidig forsikringselskap, Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO.

Kontantstrøm

Den direkte modellen er benyttet til kontantstrømanalysen. Ved bruk av den direkte modellen rapporteres kontantstrømmer for operasjonelle-, investerings- og finansieringsaktiviteter brutto. Bankinnskudd består av driftskonto tilknyttet konsernkonto.



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2023

Note 2 Datterselskap mv.

(alle tall i hele 1000 kroner)

KLP Eiendom Oslo Holding AS ervervet i 2016 datterselskapene nedenfor gjennom et tingsinnskudd fra KLP Eiendom Oslo AS. Tingsinnskuddet ble gjennomført med regnskapsmessig kontinuitet, der opprinnelig anskaffelseskostnad fra innskyter tilsvarer anskaffelseskostnad også for KLP Eiendom Oslo Holding AS. Mottatte utbytte og andre utdelinger fra datterselskapene inntektsføres som opptjent ut fra tilsvarende kontinuitetsprinsipp.

Selskaper som regnskapsføres etter kostmetoden:	Eierandel	Egenkapital 31.12.2023	Resultat 2023	Bokført verdi 31.12.2023	Inntekt fra investering datter
Datterselskap					
Holbergsgt. 1 AS	100 %	3 641	13 944	192 530	18 369
Holbergs Terrasse AS	100 %	1 715	9 950	365 841	9 950
Stensberggt. 26 AS	100 %	23 282	16 914	189 785	22 223
Piestedet 75C AS	100 %	6 046	4 883	139 269	6 749
Lensmannska 4 AS	100 %	163 675	466	252 756	5 880
Wergelandsveien 1-3 AS	100 %	338 654	1 976	385 240	5 753
KLP Biskop Gunnerusgt. 14B AS	100 %	21 532	-10 384	781 837	0
KLP Universitetsgata 8 AS	100 %	5 151	-715	99 714	167
Drammensveien 288 AS	100 %	1 069 812	39 491	1 057 941	60 792
Akersgaten 55 AS	100 %	66 010	70 357	941 137	82 023
KLP Eiendom Spania AS	100 %	3 680	660	3 683	848
Fomebu Senter AS	100 %	836 655	10 405	1 017 240	10 405
KLP Drammensveien 144 AS	100 %	227 718	-5 800	262 837	0
KLP Stavanger Airport Hotel AS	100 %	252 788	7 868	255 211	12 205
KLP Schweigaardsgate 17-19 AS	100 %	265 832	30 721	415 735	43 751
KLP Hansteensgate 2 AS	100 %	23 461	14 273	187 271	18 941
KLP Ibsenkvartalet AS	100 %	607 402	36 967	917 915	54 018
KLP Næringsbygg Oslo AS	100 %	7 705	2 723	22 337	3 621
Akersgata 64/68 AS	100 %	280 348	40 526	468 322	55 243
Hvattorvet Senter AS	100 %	405 466	8 235	446 504	13 564
KLP Eiendomsinvest AS	100 %	747 770	83 294	843 929	110 274
KLP Fomebuparken AS	100 %	93 993	-857	93 057	0
Hotel Atlantic AS	100 %	161 368	35 503	464 705	48 862
Fomebu Park Hotel AS	100 %	24 358	8 717	109 272	14 014
Hjemmel Stavanger Airport AS	100 %	73	1	138	0
KLP Gardemoen Airport Hotel AS	100 %	307 060	22 463	463 345	31 507
Nora Eiendom AS	100 %	35 930	2 569	45 177	3 544
KLP Schweigaardsgate 21 AS	100 %	294 054	24 057	743 838	33 957
KLP Schweigaardsgate 23 AS	100 %	259 493	24 789	709 446	34 610
KLP Selma Ellefsens vei 8 AS	100 %	1 384	-1 384	34 999	0
KLP Lysaker Torg 45 AS	100 %	232 868	12 783	465 655	20 333
KLP Munkedamsveien 35 AS	100 %	118 539	19 288	478 968	27 827
KLP Bergerveien 12 AS	100 %	193	1	180	0
KLP Citypassagen AS	100 %	12 206	17 887	611 817	24 963
KLP Nordbyen AS	100 %	76	-4	30	0
KLP Tjuvholmen Allé 16 AS	100 %	139 959	9 002	524 541	13 606
Barcode Basement AS	100 %	500 611	22 137	714 601	31 452
Barcode Hjemmel 1 AS	100 %	164	2	169	0
KLP Eufemia AS	100 %	369 734	23 039	1 099 551	34 853
Nora Stensparken AS	100 %	250 000	96	250 000	123
KLP Munkedamsveien 82 AS	100 %	152 848	-9 175	380 952	0
KLP Eiendom ROM AS	100 %	62	1	90	0
Sum		587 666	587 666	16 397 667	884 423

Regnskapsmessig nedskrivning aksjer i datterselskap:

	Akkumulert 01.01.2023	Nedskrevet (-) / rversert (+) i 2023	Akkumulert 31.12.2023
Sum nedskrivninger på aksjer i datterselskap	0	0	0
	0	0	0

Selskaper som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden:

Selskap	Andel egenkapital 31.12.2023	Bokført verdi 01.01.2023	Resultatandel fra ANS	Likviditets- overførsel	Bokført verdi 31.12.2023
Slottsparken Eiendom ANS (99%)	0	0	0	0	0
GlesMagasinet ANS (99%)	360 298	675 758	26 334	0	702 092
Byporten ANS (87,5%)	279 737	1 302 799	130 375	136 500	1 296 674
Palæet Karl Johan ANS (99%)	520 508	1 052 611	-27 284	-35 640	1 060 966
Frydenlund Eiendom ANS (87,1%)	370 367	1 471 767	101 645	103 649	1 469 763
Trondheimsveien 2 ANS (99%)	395 136	582 119	61 936	97 911	546 144
KLP Lysaker Torg 35 ANS (99%)	241 809	507 137	20 140	23 760	503 516
Sum	2 167 856	6 592 191	313 148	326 180	6 679 166



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2023

Nota 3 Mellomværende med selskap i samme konsern mv. (Alle tall i hele 1000 kroner)

Mellomværende renteberegnes kvartalsvis med markedsrente for de aktuelle lån. Langsiktige fordringer består i hovedsak av ytede langsiktige lån til datterselskapers eiendomsinvesteringer. Kortsiktige fordringer består i hovedsak av løpende driftsmellomværende og ikke oppgjorte konsernbidrag.

	Langsiktige fordringer		Kortsiktige fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer datterselskap	0	0	0	0
Datterselskap i KLP Eiendom konsernet	3 015 356	2 369 673	35	10 000
Søsterselskap i KLP Eiendom konsernet	0	0	0	0
Til gode konsernbidrag datterselskap	0	0	1 226 645	1 378 926
Sum	3 015 356	2 369 673	1 226 681	1 388 926

	Langsiktig gjeld		Kortsiktig gjeld	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til datterselskap	0	182 624	0	0
Gjeld til KLP Eiendom AS	4 473 109	3 241 696	0	0
Skyldig konsernbidrag KLP Eiendom AS	0	0	1 580 578	1 717 974
Skyldig konsernbidrag datterselskap	0	0	75 500	4 000
Sum	4 473 109	3 424 320	1 656 078	1 721 974

Nota 4 Bankinnskudd (Alle tall i hele 1000 kroner)

Bundne bankinnskudd
Det er ingen bundne midler.

	2023	2022
Konsekonto*	56 641	45 334
Andre innskudd	0	0
Sum	56 641	45 334

* Konsekontoordningen er opprettet for å bidra til en optimal likviditetsstyring for konsernet KLP Eiendom AS.

KLP Eiendom Oslo Holding AS sin driftskonto i DNB inngår i konsernets konsekontoordning. Selskapet har pr 31.12 innskudd på underkonto i konsekontoordningen, som administreres og disponeres av KLP Eiendom AS. Formelt sett er dette å betrakte som en ordinær uprioritert fordring som selskapet har på KLP Eiendom AS. KLP Eiendom Oslo Holding AS disponerer imidlertid innskuddet i sin daglig drift, og midlene er derfor klassifisert under posten bankinnskudd, kontanter og lignende.

Nota 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjene i selskapet eies 100 % av KLP Eiendom AS. Aksjekapitalen per 31.12 utgjør totalt kr 10 000 000 fordelt på 1 000 aksjer, med pålydende kr 10 000. Alle aksjer gir samme rettigheter i selskapet.

Nota 6 Egenkapital (Alle tall i hele 1 000 kroner)

	Aksjekapital	Overkurs (*)	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 1. januar	10 000	20 801 941	0	20 811 941
Årets resultat	0	0	871 811	871 811
Avgitt konsernbidrag med skatteeffekt	0	-361 040	-871 811	-1 232 851
Egenkapital 31. desember	10 000	20 240 901	0	20 250 901

Fond for vurderingsforskjeller, som er bundet kapital, inngår i egenkapital med TNOK -80 895.

* Det er i 2023 avdekket feil i skattekostnaden tidligere år. Feilen er tilknyttet bokføring av betalbar skatt på mottatte konsernbidrag fra datterselskap bokført som reduksjon av anskaffelseskostnad aksjer i datterselskap. Feilen er korrigert i 2023, der sammenligningstallene er omarbeidet med økning av overkurs og aksjer investeringer i datterselskap, TNOK 294 786. I dette ligger også at sammenligningstall i resultatregnskapet er omarbeidet, med redusert skattekostnad for 2022 og tilsvarende økning av årets resultat, TNOK 76 635.



KLP Eiendom Oslo Holding AS

Noter 2023

Note 7 Skattekostnad

(alle tall i hele 1000 kroner)

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller	2022	2023	Endring
Fordringer	0	0	0
Netto midlertidige forskjeller	0	0	0
Resultatforskjeller ANS	-373 410	-473 968	100 559
Underskudd til fremføring	0	0	0
Beregningsgrunnlag for utsatt skatt / utsatt skattefordel	-373 410	-473 968	100 559
22 % utsatt skatt (-) / utsatt skattefordel (+)	82 160	104 273	-22 123

Spesifikasjon av beregningsgrunnlag betalbar skatt

	2023	2022
Resultat før skattekostnad	1 120 102	1 319 542
Permanente forskjeller	0	14
Nedskrivning av aksjer/andeler i datterselskap	0	0
Reversering nedskrivning aksjer/andeler i datterselskap	0	-52 000
Inntektsført konsernbidrag og utbytte datterselskap	-864 423	-1 018 584
Mottatt konsernbidrag fra datterselskap med skatteeffekt	1 215 845	1 364 928
Øvrige permanente forskjeller	8 495	7 966
Resultatforskjeller (regnskap ≠ skatt) på investering ansvarlige selskap	100 559	93 557
Regnskapsmessig gevinst(-) / tap(+) ved realisasjon av aksjer og andeler	0	552
Endring i midlertidige resultatforskjeller	0	0
Beregningsgrunnlag for betalbar skatt	1 680 678	1 717 974
Avgitt konsernbidrag til datterselskap med skatteeffekt	0	0
Avgitt konsernbidrag til morselskap med skatteeffekt	-1 580 578	-1 717 974
Betalbar skatt - før avgitt konsernbidrag	347 727	377 954
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til datterselskap	0	0
- Skatteeffekt av avgitt konsernbidrag til morselskap	-347 727	-377 954
Betalbar skatt i balanse	0	0

Spesifikasjon av skattekostnad

	2023	2022
Betalbar skatt	347 727	377 954
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag ført mot investeringer i datterselskap	-77 313	-76 635
Endring i utsatt skatt	-22 123	-20 583
Skattekostnad	248 291	280 736

Note 8 Lønnkostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Det er ingen ansatte i selskapet, og selskapet er dermed ikke pliktig til å etablere obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.
Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisor

Kostnadsført godtgjørelse (ekskl. mva) til revisor, PricewaterhouseCoopers AS, fordeler seg slik:

	2023	2022
Løvpålagt revisjon	47	42
Rådgivning revisjon	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	47	42

Note 9 Pantstillelser og garantier mv.

KLP Eiendom AS og KLP Eiendom Oslo Holding AS er overfor DNB solidansk ansvarlig som selvskyldnerkausionist for rett oppfyllelse av alle forpliktelser som måtte oppstå under konsernkontrollordningen (se note 4 for mer informasjon).

Det foreligger ingen andre pantstillelser eller garantier i selskapet.

Note 10 Enkelttransaksjoner

Med unntak av kjøp av datterselskapet KLP Munkedamsveien 62 AS (se note 2), har det ikke vært noen betydelige eller spesielle transaksjoner utover ordinære drift i 2023.



Til generalforsamlingen i KLP Eiendom Oslo Holding AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KLP Eiendom Oslo Holding AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik



internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 25. januar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - KLP Eiendom Oslo Holding AS

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID	2024-01-25 15:26

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.